

Property

MIDDLE EAST

APR 2026



الترميز

ثورة رقمية تعيد رسم خريطة
الاستثمار العقاري



03	مقدمة
04	الترميز العقاري.. محرّكٌ جديدٌ للاقتصاد الخليجي
05	السعودية.. من التجريب إلى بناء نموذجٍ معياريٍّ عالميٍّ
07	الإطار التنظيمي السعودي
08	الإمارات.. الانتقال من التنظيم إلى التطبيق التجاري
10	البحرين.. الإطار التنظيمي الأكثر نُضجًا في المنطقة
11	قطر.. الإطار القانوني أولًا
12	الكويت.. الإصلاح التنظيمي يُمهّد الطريق
13	سلطنة عُمان.. البنية التحتية الرقمية أولًا
14	التحديات والفرص المستقبلية
15	الخلاصة

مقدمة

لم يَعد العقار مجرد أصلٍ ثابتٍ يُحتفظ به لسنواتٍ طويلة، بل بدأ يتحوّل تدريجيًا إلى أداةٍ استثماريةٍ مرنةٍ قابلةٍ للتجزئة والتداول، مدفوعةً بثورةٍ تقنيةٍ تقودها تطبيقات "البلوك تشين"، والأصول الرقمية.

ويعكس هذا التحوّل تغييرًا أعمق في طبيعة السوق؛ حيث لم يَعد الابتكار يقتصر على تحسين العمليات أو تسريع الإجراءات، بل امتد يُعيد تعريف مفهوم الملكية والاستثمار نفسه. وفي قلب هذا التحوّل، يبرز مفهوم الترميز العقاري كأحد أكثر الابتكارات تأثيرًا في إعادة تشكيل قواعد اللعبة داخل القطاع العقاري.

ويقوم هذا المفهوم على تحويل الأصول العقارية – مثل المباني والأراضي – إلى رموز رقمية (Tokens) قابلةٍ للتداول عبر شبكات "البلوك تشين"، بحيث يتم تقسيم الأصل إلى وحداتٍ استثماريةٍ صغيرةٍ يمكن بيعها وشراؤها بسهولة. وبهذا، يتحوّل العقار من أصلٍ جامدٍ يتطلب استثماراتٍ ضخمةً ورأس مال كبير، إلى أصلٍ مرينٍ يمكن الدخول إليه بمبالغٍ صغيرة؛ ما يفتح الباب أمام فئاتٍ واسعةٍ من المستثمرين.

ولا يقتصر هذا التحوّل على البنية التقنية، بل يمتد يُعيد صياغة مفهوم الملكية نفسه؛ حيث لم يَعد المستثمر مضطرًا لامتلاك عقارٍ كامل، بل يمكنه شراء حصةٍ رقميةٍ تمثل جزءًا من الأصل، والاستفادة من عوائده الإيجارية ومكاسبه الرأسمالية بنسبةٍ تعكس حجم استثماره. ويعتمد هذا النموذج على العقود الذكية المرتبطة بتقنية البلوك تشين، والتي تضمن تنفيذ العمليات بشكلٍ آليٍّ وشفافٍ، وتقلص الحاجة إلى الوسطاء؛ ما يؤدي إلى خفض التكاليف وتسريع الإجراءات.

وتُعالج هذه التقنية إشكاليةً محوريةً طالما أعاقَت انتشار الاستثمار العقاري، وهي ضخامة قيمة الأصول وصعوبة تجزئتها. فبدلًا من أن تستغرق عمليات البيع التقليدية أسابيع أو أشهرًا من الإجراءات المعقّدة، يمكن للمستثمر تداول حصته الرقمية في دقائق عبر منصاتٍ متخصصة؛ مما يُحرر رؤوس أموالٍ مجمّدة، ويُعيد توجيهها نحو فرصٍ استثماريةٍ أخرى.

وفي هذا السياق العالمي المتسارع، تبرز دول الخليج كواحدةٍ من أكثر المناطق استعدادًا لتبني هذا النموذج؛ حيث تتسابق لبناء أطرٍ تنظيميةٍ وتقنيةٍ متقدمة، كل بحسب مرحلته وإستراتيجيته، في محاولةٍ لاقتناص موقعٍ متقدّم في هذه السوق الناشئة.

نموذج ترميز العقار

SA - AAA - AA - 000000

رمز الدولة

المدينة

المنطقة

رقم العقار

الترميز العقاري.. محركٌ جديدٌ للاقتصاد الخليجي

دون الحاجة إلى استثمارات ضخمة: مما يُعزّز تدفقات رؤوس الأموال، ويزيد عمق السوق.

وقد تجسّدت هذه الإمكانيات عملياً في تجربة دبي؛ حيث تمّ بيع وحدةٍ عقاريةٍ مُرمّزةٍ خلال أقل من 24 ساعة، بمشاركة 224 مستثمراً من 40 دولة، وبمتوسط استثمارٍ بلغ 10,714 درهماً فقط، وهو ما يعكس قدرة هذا النموذج على استقطاب شرائح جديدة من المستثمرين.

وفي سياقٍ أوسع، تشير التقديرات إلى أن سوق العقارات المرمّزة عالمياً قد تشهد نمواً هائلاً؛ حيث يتوقع تقرير "ديلويت" أن يرتفع من أقل من 0.3 تريليون دولار في 2024 إلى أكثر من 4 تريليونات دولار بحلول 2035، بمعدل نموٍّ سنويٍّ مركبٍ يبلغ 27%.

وهذا يعني أن الترميز العقاري لم يُعد مجرد اتجاهٍ ناشئ، بل سوقاً مستقبليةً ضخمة، تتطلب من الدول الاستعداد المبكر لضمان موقعٍ متقدّمٍ في هذا التحوّل.

لا يمكن النظر إلى الترميز العقاري باعتباره مجرد أداةٍ ماليةٍ جديدة، بل كتحوّلٍ هيكلٍ يُعيد تشكيل الاقتصاد العقاري من الداخل.

فعلى مستوى الاقتصاد الكلي، يُسهم الترميز في رفع سيولة القطاع العقاري، الذي طالما عُرف بأنه من أكثر الأصول بطئاً في التداول. ومن خلال تحويل الأصول إلى وحداتٍ رقميةٍ قابلة للتداول، يصبح من الممكن زيادة حجم الصفقات وتسريع دوران رأس المال داخل السوق.

كما يُتيح الترميز نقل الملكية بشكلٍ أسرع وأكثر أماناً، مع تقليل التكاليف المرتبطة بالوسطاء والإجراءات القانونية، في حين تُعزز تقنية "البلوك تشين" الشفافية، عبر سجلٍ رقميٍّ غير قابلٍ للتلاعب، يُتيح تتبّع العمليات، ومقارنة الأسعار بدقة.

وعلى مستوى الاستثمار الدولي، يُمثل الترميز نقطة تحوّلٍ مهمّة؛ إذ يمنح المستثمرين الأجانب القدرة على الدخول إلى الأسواق العقارية الخليجية بسهولة أكبر،



السعودية.. من التجريب إلى بناء نموذج معياري عالمي

وأطلقت الهيئة العامة للعقار النسخة الثانية من البيئة التنظيمية التجريبية Sandbox بالتزامن مع اعتماد إطارها التنظيمي، مع دعوة الشركات للتسجيل قبل 30 أبريل 2026، فضلاً عن ذلك، سمحت الهيئة لتسع شركات تقنية بالبدء في ترميز العقارات إلى حصص رقمية صغيرة، وبيعها مجزأة ضمن الفترة التجريبية، وهي: غانم، وجزء، وسهل، ومداك، ونولا، وحصتك، وحصيلتك، ودروب، وشركة "أصول جاما".

وتمرُّ رحلة الترميز العقاري في المملكة بثلاث مراحل متتالية: تمثَّلت الأولى في تنفيذ عملية تداول تجريبية ناجحة خلال معرض ستي سكيب، فيما تشمل المرحلة الثانية تطوير السوق الثانوية وتمكين الاستثمارات الدولية، ووضع المعايير التقنية، بينما ستركز المرحلة الثالثة المرتقبة في يونيو 2026 على التوسع الكامل، وفتح الباب أمام المستثمرين المحليين والدوليين ضمن إطار تنظيمي شامل.

تسير المملكة العربية السعودية بخطواتٍ منهجيةٍ مدروسةٍ نحو بناء منظومة ترميزٍ عقاريٍّ تُؤسِّس لمعايير عالمية لا محلية فحسب، فقد أعلنت الهيئة العامة للعقار عن إتمام أول عملية ترميزٍ عقاريٍّ لصك ملكية في المملكة بنجاح، وتداولها بين شركة "NHC" وعددٍ من المستثمرين، معلنةً أن المملكة تُعدُّ من أوائل الدول عالمياً التي عملت على تقنين الترميز العقاري، ووضع أول معايير رسمية لتحويل الملكيات إلى رموزٍ رقميةٍ مشفرةٍ وقابلةٍ للقراءة الآلية، ومرتبطةٍ بالسجلات العقارية الرسمية.

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

SA - XX - XXX - XXXXXX

سمحت الهيئة العامة للعقار لتسع شركات تقنية بالبدء في ترميز العقارات



حصتك

شركة تقنية مالية عقارية، تركز على ترميز الأصول العقارية وتحويلها إلى حصص رقمية؛ مما يتيح الاستثمار بشكل آمن، وتهدف إلى تطوير سوق الاستثمار العقاري عبر استخدام أحدث التقنيات.



جزء العقارية

شركة تقنية عقارية تقدّم طول الاستثمار العقاري الجزئي عبر منصة رقمية مبتكرة، حيث تتيح للأفراد تملك حصص في عقاراتٍ مدرّجة للدخل بسهولة وشفافية، وتركّز الشركة على تبسيط تجربة الاستثمار، وتعزيز الوصول إلى الفرص العقارية.



أصول جاما

شركة استثمارية تقدّم طول إدارة الأصول والاستثمار، بما في ذلك الاستثمارات العقارية، وتسعى إلى تقديم منتجات استثمارية مبتكرة، تعتمد على التحليل المالي وإدارة المخاطر.



سهل العقارية

منصة رقمية تقدّم طولاً ميسّرة للاستثمار العقاري، تُتيح للمستخدمين الدخول في فرص استثمارية عبر نماذج الملكية الجزئية، وتركّز على تسهيل الإجراءات، وتسريع الوصول إلى الفرص.



دروب

تعمل شركة "دروب" في مجال ترميز الأصول الواقعية، وتركّز على تحويل الأصول العقارات، إلى أصول رقمية قابلة للتداول باستخدام تقنيات WEB3؛ بهدف تحسين الوصول والسيولة في الأسواق.



حصيلتك

منصة استثمار عقاريّ رقمية، تهدف إلى تمكين المستثمرين من تحقيق عوائد من خلال فرص عقارية مدروسة، مع التركيز على استخدام التقنية لتبسيط الاستثمار وإدارته.



نولا

شركة متخصصة في ترميز الأصول باستخدام تقنية البلوك تشين؛ حيث توفر منصة لتحويل الأصول العقارية إلى "توكنات" رقمية قابلة للتداول؛ مما يُعزّز السيولة والشفافية في الاستثمار.



مداك العقارية

شركة متخصصة في تقديم منصة رقمية للاستثمار العقاري، تُتيح للمستخدمين تملك حصص في أصول عقارية متنوّعة، وتسعى إلى تعزيز الشمول المالي عبر إتاحة الاستثمار العقاري لفئات أوسع من المجتمع.



غانم العقارية

منصة استثمار عقاريّ رقمية، تهدف إلى تمكين الأفراد من الاستثمار في العقار من خلال الملكية الجزئية، وتعتمد الشركة على حلول تقنية لتسهيل الإجراءات، وتحسين تجربة المستخدم، وزيادة فرص الوصول للاستثمار.

الإطار التنظيمي السعودي.. من تنظيم السوق إلى هندسة مستقبلها

ولا يقتصر دور الهيئة العامة للعقار على الضبط التنظيمي، بل يمتد إلى تمكين السوق تقنيًا وتشغيليًا؛ حيث قامت بنشر المواصفات الفنية للترميز مطلع عام 2026؛ بهدف توحيد المعايير، وتمكين الشركات التقنية من تطوير حلول متوافقة مع الإطار الوطني، وتعزيز جاهزية السوق للتحوّل نحو الأصول الرقمية.

وبذلك، تتحوّل الهيئة من جهة تنظيمية تقليدية إلى مهندس لسوق جديدة بالكامل، تقوم على الدمج بين العقار والتقنية والتمويل ضمن منظومة واحدة.



تقود الهيئة العامة للعقار في المملكة العربية السعودية عملية بناء الإطار التنظيمي للترميز العقاري، ضمن نهج استباقي لا يكتفي بمواكبة التحوّل، بل يسعى إلى هندسة السوق قبل اكتمالها، بما يضمن نموًا منضبطًا ومستدامًا.

ولا تنظر الهيئة إلى الترميز العقاري كأداة تقنية ناشئة فحسب، بل كأحد مكونات البنية التحتية للاقتصاد الرقمي، وهو ما انعكس في تبنيها نموذجًا تنظيميًا يقوم على بناء السوق قبل إطلاقها، وليس تنظيمها بعد نشوئها، وهي مقاربة تختلف عن العديد من التجارب العالمية التي سبقتها الفوضى، ثم تبعها التنظيم.

وقد عملت الهيئة على تطوير إطار شامل يربط بين الأصل العقاري الفعلي وتمثيله الرقمي، بحيث لا ينفصل الرمز عن أساسه القانوني، وهو ما يُعزّز الثقة، ويحد من المخاطر المرتبطة بالأصول الرقمية.

وتقوم هذه المنظومة، التي تُشرف عليها الهيئة بشكل مباشر، على ست ركائز مترابطة تشكّل البنية التنظيمية للسوق:

- **الترخيص المسبق للمنصات:** لضبط جودة الجهات العاملة ومنع الممارسات غير المنظمة.
- **تطبيق أنظمة مكافحة غسل الأموال:** لضمان سلامة التدفقات المالية وبناء الثقة.
- **الربط بين السجل الرقمي والسجل العقاري الرسمي:** لضمان أن كل رمز يعكس ملكية قانونية موثقة.
- **تحديد معايير تقنية دقيقة:** لضمان أمن الأنظمة وقابلية التكامل بين المنصات.
- **حماية المستثمرين:** عبر آليات واضحة للتعامل مع التعثر أو توقّف المنصات.
- **الإفصاح والشفافية:** لتمكين المستثمر من اتخاذ قرارات مبنية على بيانات دقيقة.

الإمارات.. الانتقال من التنظيم إلى التطبيق التجاري



إدارة الأصول العقارية؛ حيث يتم ربط التسجيل العقاري التقليدي بالأنظمة الرقمية القائمة على البلوك تشين، بما يخلق نموذجًا هجينًا يجمع بين الصرامة القانونية والمرونة التقنية.

وتشير التوقعات إلى أن سوق الترميز العقاري في دبي قد تصل إلى نحو 60 مليار درهم بحلول عام 2033، أي ما يُمثل نحو 7% من إجمالي معاملات القطاع العقاري، وهو رقم يعكس ليس فقط حجم السوق المتوقع، بل أيضًا مستوى الثقة المؤسسية في هذا النموذج.

والمالية والتقنية. فقد أطلقت دائرة الأراضي والأملك المرحلة التجريبية من مشروع الترميز العقاري في مارس 2025، بالتعاون مع هيئة الأصول الافتراضية (VARA)، ومؤسسة دبي للمستقبل، والبنك المركزي، ضمن نظام "فضاء تطور العقارات" (REES)، الذي يُمثل بيئة تنظيمية وتجريبية متقدمة تهدف إلى اختبار وتطوير نماذج جديدة لتسجيل وتداول الأصول العقارية رقميًا.

ولا تكمن أهمية هذه الخطوة في التطبيق نفسه، بل في كونها تعكس تحوُّلاً إستراتيجيًا في طريقة

وإذا كانت السعودية تركز على بناء الإطار التنظيمي، فإن الإمارات تمضي خطوة أبعد نحو التطبيق التجاري الفعلي؛ حيث تتصدّر دولة الإمارات المشهد الخليجي في مجال الترميز العقاري، ليس فقط من حيث تبني المفهوم، بل من حيث سرعة الانتقال من الإطار التنظيمي إلى التطبيق التجاري الفعلي، وهو ما يمنحها أفضلية واضحة في هذا المجال الناشئ.

ففي دبي، لم يقتصر الأمر على إطلاق مبادرات تجريبية، بل تمّ العمل على بناء منظومة متكاملة تجمع بين الجهات التنظيمية



المالية والعقارية ضمن منظومة رقمية واحدة.

وبشكل عام، يمكن القول إن الإمارات انتقلت فعلياً من مرحلة "اختبار الفكرة" إلى مرحلة "تفعيل السوق"، وهو ما يجعلها النموذج الأكثر تقدماً على مستوى التطبيق التجاري في المنطقة.

أما في أبوظبي، فيأخذ التطور مساراً تكاملياً أوسع؛ حيث أعلنت بورصة أبوظبي (ADX) إدراج أول سند رقمي مبني على تقنية البلوك تشين في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، أصدره بنك أبوظبي الأول (FAB) عبر منصة HSBC Orion. هذه الخطوة لا ترتبط بالعقار مباشرة، لكنها تؤسس لبنية تحتية مالية رقمية متكاملة، من المتوقع أن تمتد لاحقاً إلى الأصول العقارية، بما يعزز تكامل الأسواق

وعلى صعيد التنظيم، قامت هيئة VARA بوضع إطار قانوني واضح ينظم إصدار الرموز وتداولها، مع تحديد طبيعتها القانونية باعتبارها تمثيلاً للمصلحة الانتفاعية، وليس ملكية مباشرة للأرض، في حين يتم تسجيل الملكية الفعلية عبر سجلات دائرة الأراضي والأملاك. هذا الفصل بين "الملكية القانونية" و"التمثيل الرقمي" يُعدّ عنصراً محورياً في تقليل المخاطر القانونية، وتحقيق التوازن بين الابتكار وحماية المستثمر.

البحرين.. الإطار التنظيمي الأكثر نضجًا في المنطقة

وفي ظل هذا الإطار، ظهرت منصة ATME، التي تعمل بترخيص رسمي من المصرف المركزي، وتقدم نموذجًا متقدمًا لترميز الأصول، لا يقتصر على العقارات، بل يشمل أيضًا الذهب والمعادن. ضمن منصة استثمارية موحدة.

ويعكس هذا التوجه رؤيةً أوسع لدى البحرين، تقوم على دمج مختلف فئات الأصول ضمن منظومة رقمية واحدة، مما يساهم في توسيع قاعدة المستثمرين، وتنويع مصادر السيولة، وتقليل الاعتماد على فئة أصول واحدة.

ويُقدَّر حجم سوق الأصول المرهّنة في البحرين بنحو 1.3 مليار دولار، وهو رقم يعكس بدايةً قويةً لسوق ناشئة مدعومة بإطار تنظيمي واضح، يُعدُّ من الأكثر تقدُّمًا في المنطقة.

تُعدُّ البحرين حالةً فريدةً في المشهد الخليجي؛ حيث تميّزت بتركيزها المبكر على بناء إطار تنظيمي متكامل للأصول الرقمية، قبل التوسع في التطبيقات، وهو ما منحها مستوى نضج تنظيمي يتجاوز العديد من الأسواق الأخرى.

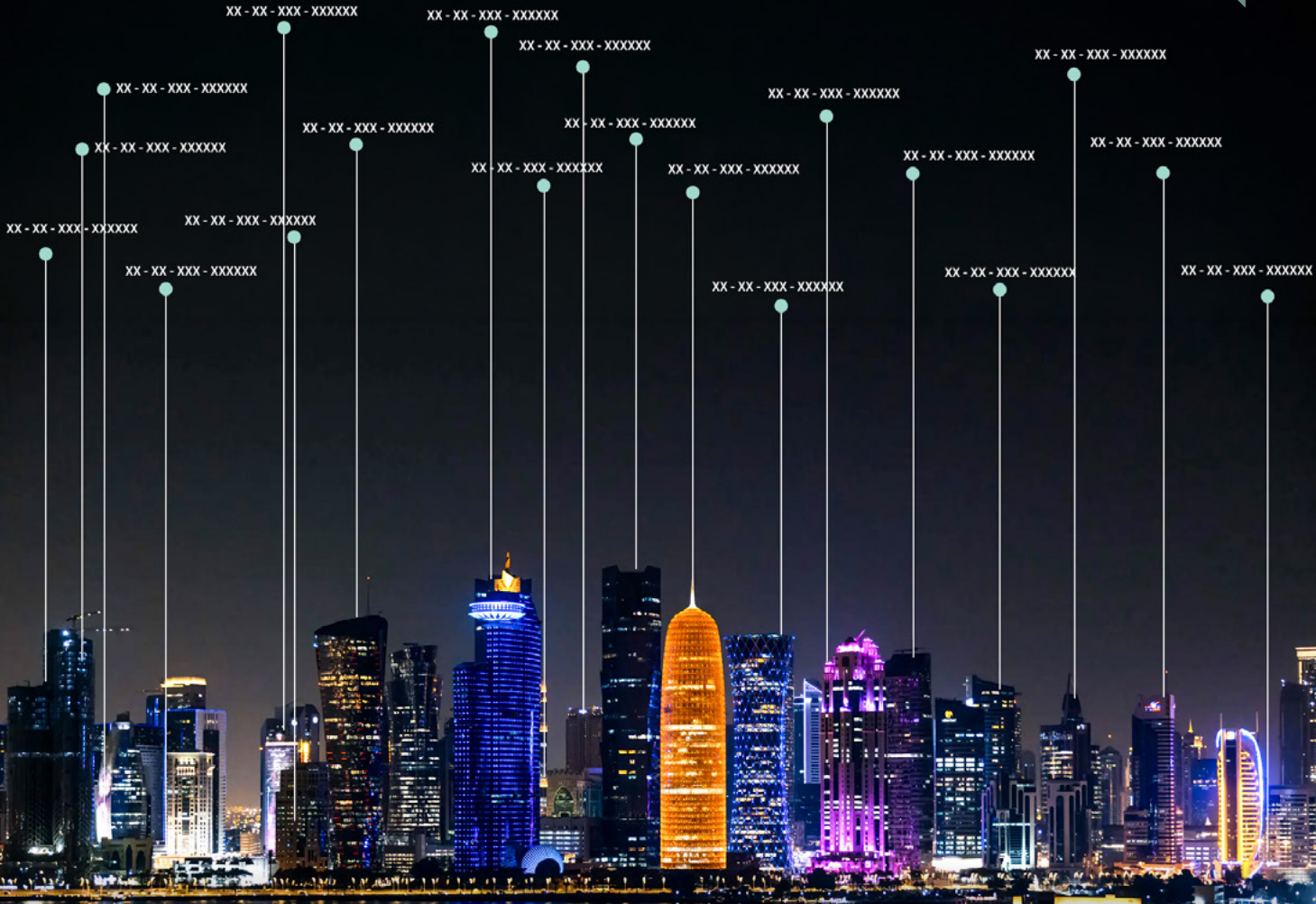
فقد قام مصرف البحرين المركزي (CBB) بتوسيع نطاق إطاره التنظيمي في أبريل 2023؛ ليشمل عروض الرموز الرقمية التي تحمل خصائص الأوراق المالية، وهو ما أسس قاعدةً قانونيةً واضحةً لترميز الأصول، بما في ذلك العقارات.

ولا تقتصر أهمية هذا الإطار على كونه تنظيميًا، بل تكمن في شموليته؛ حيث يحدّد بوضوح:

- آليات إصدار الرموز.
- شروط الترخيص.
- متطلبات الامتثال.
- ضوابط حماية المستثمرين.



قطر.. الإطار القانوني أولًا



داخل النظام التقني نفسه، وهو ما يزيد تعقيد التطبيق.

إضافةً إلى ذلك، لا تزال منظومة تسجيل العقارات في قطر تعتمد بشكل كبير على الأنظمة التقليدية، ولم يتم حتى الآن الإعلان عن إطار ترخيص واضح للمنصات العقارية المرخصة.

ومع ذلك، فإن التوجّه العام للدولة نحو رقمنة الاقتصاد ضمن رؤية قطر الوطنية 2030، يشير إلى أن هذا المسار قادمٌ لا محالة، لكن بوتيرةٍ مدروسةٍ تهدف إلى تقليل المخاطر القانونية والتنظيمية.

تعتمد دولة قطر نهجًا مختلفًا نسبيًا، يقوم على مبدأ أساسيٍّ يتمثل في أولوية الإطار القانوني على التطبيق التقني؛ حيث يُنظر إلى الترميز العقاري كمسألةٍ تنظيميةٍ بالدرجة الأولى، وليس مجرد ابتكارٍ تقنيٍّ.

وبعني ذلك أن أي تطبيق للترميز يجب أن يكون منسجمًا بالكامل مع القوانين القائمة، خصوصًا تلك المتعلقة بملكية العقار، ونقل الملكية، وتملك الأجانب.

ومن أبرز التحديات في هذا السياق، أن قانون تملك الأجانب في قطر يحدّد مناطق معينة يُسمح فيها بالتملك، وهو ما يفرض قيودًا مباشرة على تصميم نماذج الترميز؛ حيث يجب أن تكون هذه القيود مدمجة

الكويت.. الإصلاح التنظيمي يُمهّد الطريق

ورغم عدم وجود إطار تنظيمي مباشر للترميز العقاري حتى الآن، إلا أن هذه الإصلاحات تُمثّل الأساس الذي يمكن البناء عليه لاحقاً؛ حيث لا يمكن تطبيق نماذج الترميز في بيئة تنظيمية غير مهيأة.

ويرى العديد من المراقبين أن الكويت، نظراً لحجم سوقها العقارية وثقلها الاستثماري، مرشحة لإطلاق مبادرات في هذا المجال خلال الفترة 2026-2027؛ خاصة في ظل التنافس الخليجي المتسارع.

تقف الكويت حالياً في مرحلة انتقالية يمكن وصفها بمرحلة "التهيئة قبل التبيّن"؛ حيث تركز الجهود على إصلاح البيئة التنظيمية كخطوة أولى قبل إدخال نماذج الترميز العقاري.

وقد شهدت الدولة خلال الفترة الأخيرة سلسلة من الإصلاحات التشريعية، شملت تحديث قوانين الرهن العقاري، وإدخال تعديلات على قانون الاستثمار الأجنبي، في إطار رؤية تهدف إلى جعل السوق أكثر جاذبية ومرونة.



سلطنة عُمان.. البنية التحتية الرقمية أولًا

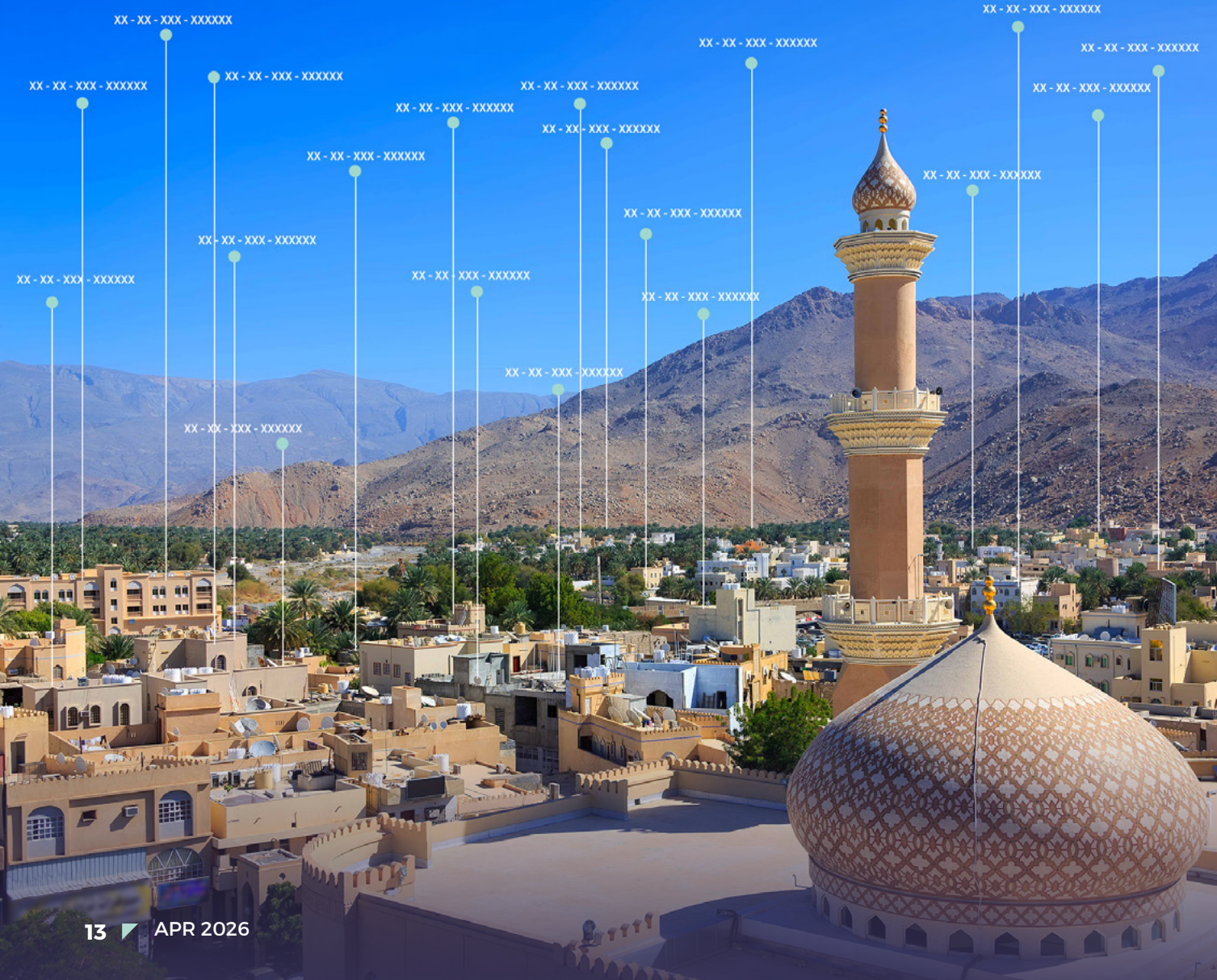
ومن المتوقع أن تستفيد عُمان بشكلٍ كبيرٍ من التجارب الخليجية السابقة؛ خاصة الإمارات والسعودية، في بناء نموذجها الخاص، دون الحاجة إلى إعادة اختراع الإطار من الصفر.

بتقنيات البلوك تشين، خصوصًا في القطاعين المالي والعقاري.

ويأتي ذلك ضمن رؤية عُمان 2040، التي تضع التحول الرقمي كأحد الركائز الأساسية للاقتصاد، وهو ما يعني أن الترميز العقاري سيكون جزءًا من هذه المنظومة مستقبلاً.

تسير سلطنة عُمان في مسارٍ مختلف، يركّز على بناء البنية التحتية الرقمية اللازمة قبل الانتقال إلى تطبيقات الترميز العقاري.

ورغم عدم وجود إطار تنظيمي صريح حتى الآن، إلا أن التوجهات الرسمية تشير إلى اهتمام متزايد



التحديات والفرص المستقبلية



وفي المقابل، تُمثّل هذه التحديات فرصةً إستراتيجيةً لدول الخليج لإعادة تشكيل السوق من الصفر، **من خلال:**

- توحيد الأطر التنظيمية.
- تطوير أسواق تداولٍ ثانوية.
- تعزيز الثقافة الاستثمارية الرقمية.
- الاستثمار في البنية التحتية التقنية.
- ما يُمهّد لتأسيس سوقٍ خليجيةٍ موحّدةٍ للأصول العقارية الرقمية خلال السنوات القادمة.

إمكانية الدخول والخروج بسهولة. **• تفاوت الأطر القانونية بين الدول الخليجية:** ما يحدّ من قدرة المستثمرين على التحرك بين الأسواق، ويؤخّر بناء سوقٍ إقليميةٍ موحّدة.

• مخاطر الأمن السيبراني: والتي تزداد أهميةً مع ارتفاع قيمة الأصول الرقمية.

• إشكالية التكييف القانوني: حيث يختلف تصنيف الرموز بين كونها أوراقًا ماليةً أو أصولًا رقمية أو حقوق انتفاع، وهو اختلاف يؤثر على طبيعة التنظيم والرقابة.

ورغم هذا الزخم المتسارع، لا تزال هناك فجوةٌ حقيقيةٌ بين تطوّر التقنية ونُضج السوق، قد تحدّ من سرعة انتشار الترميز العقاري في المدى القريب.

وتتمثل أبرز هذه التحديات في:

• ضعف الوعي الاستثماري: حيث لا يزال مفهوم الترميز غير واضحٍ لشريحةٍ واسعةٍ من المستثمرين؛ ما يجعل السوق في مرحلةٍ "الثقيف قبل التوسع".

• غياب أسواقٍ ثانويةٍ ناشجة: وهو عامل حاسمٍ في نجاح أي أصلٍ ماليٍّ؛ إذ لا تكتمل قيمة الترميز دون

الخلاصة

من منظور المستثمر، يفتح الترميز العقاري الباب أمام نماذج جديدة للدخول إلى السوق؛ حيث يمكن الاستثمار بمبالغ أقل، وتحقيق سيولة أعلى، مع إمكانية التخارج بشكل أسرع مقارنةً بالعقار التقليدي. كما يُتيح تنويع المحافظ الاستثمارية عبر توزيع الاستثمار على عدة أصولٍ بدلاً من أصل واحد، وهو ما يُعيد تعريف العلاقة بين المخاطر والعوائد في القطاع العقاري.

وفي المحصلة، لا يمثل الترميز العقاري مجرد تطورٍ تقنيٍّ في آليات الاستثمار، بل تحوُّلاً هيكلياً يُعيد تعريف طبيعة السوق العقارية نفسها، من حيث الملكية والسيولة والوصول.

فالعقار، الذي كان يُنظر إليه تاريخياً كأصلٍ جامدٍ طويل الأجل، يتحوَّل اليوم إلى أصلٍ ديناميكيٍّ قابلٍ للتجزئة والتداول؛ ما يُعيد صياغة العلاقة بين المستثمر والسوق، ويمنح شريحةً أوسع من الأفراد القدرة على الدخول إلى هذا القطاع.

ومع تسارع الخطوات التنظيمية والتقنية في دول الخليج، يتشكّل تدريجياً نموذجٌ اقتصاديٌّ جديدٌ يقوم على:

- سيولة أعلى.
- دخول أسهل.
- تنوُّع أكبر في المستثمرين.
- كفاءة أعلى في تخصيص رأس المال.

ولم يُعد السباق اليوم على تبني التقنية فحسب، بل على مَنْ سيتمكّن من تحويلها إلى نموذجٍ اقتصاديٍّ مستدامٍ يُعيد رسم خريطة الاستثمار العقاري في المنطقة.

إخلاء مسؤولية

- تُقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" المعلومات الواردة هنا لأغراض إعلامية فقط.
- لا تُقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي ضمانات صريحة أو ضمنية بشأن دقة أو احتمال أو مدى ملاءمة المعلومات لأي غرضٍ معيّن.
- على الرغم من أن "بروبرتي ميدل إيست ميديا" قد بذلت قصارى جهدها لضمان دقة المعلومات الواردة هنا، إلا أنها لا تتحمّل أي مسؤولية عن أي أخطاء أو سهو أو نقص.
- لا تتحمّل "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضررٍ قد ينتج عن استخدام المعلومات الواردة هنا، أو عن أي قراراتٍ أو تصرّفاتٍ يتخذها القارئ بناءً على هذه المعلومات.
- يُنصح القراء بالتحقق من صحة المعلومات من مصادر أخرى، واستشارة المتخصصين قبل اتخاذ أي قراراتٍ بناءً على هذه المعلومات.

propnext
RIYADH

Where Real Estate Leaders Meet

Be There in 2027



Register Now
propnext.net

